

Okres: Teplice
Obec: Dubí

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5121/74/2019

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p. 26 v ulici K. Čapka s příslušenstvím a pozemky v k.ú.
Dubí - Pozorka a obci Dubí, okres Teplice

Objednavatel posudku: JUDr. Martin Litvan, LL.M., Ph.D., ins. správce
IČ: 66212910
Fügnerovo náměstí 1808/3
120 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996
jura@windowslive.com

Posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 28. dubna 2019.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č. 434 pro k.ú. Dubí-Pozorka, okres Teplice ze dne 2.4.2019, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č. 434 pro k.ú. Dubí-Pozorka, okres Teplice ze dne 2.4.2019

Vlastnické právo:

Russ František, K. Čapka 26/10, Pozorka, 417 03 Dubí

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, informací a fotodokumentace, které dodal objednatel posudku a vlastním šetřením.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 24. dubna 2019.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p. 26 s příslušenstvím v k.ú. Dubí - Pozorka a obci Dubí, okres Teplice, který je umístěn přibližně v jihozápadní zastavěné části obce v ulici K. Čapka. Obec se nachází asi 6 km severně od města Teplice. Pod výraznou geomorfologickou kulisou svahu Krušných hor se rozkládají části obce Mstišov, Pozorka, Bystřice, Běhánky a Draňovky. V obci naleznou děti školního věku dvě základní školy vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Dubí mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Ubytování v soukromí. Lázeňský dům Terezie lázně Dubí. Penzion Bohemia. Dopravu zajišťují pravidelné linky MHD. Do obce se dostanete severně z obce Teplice. Počet obyvatel 7 680.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím. Objekt rodinného domu je užíván s různými úpravami přibližně od roku 1894. Objekt byl během posledních let rekonstruován. K nemovitosti patří zděná garáž z roku 2005, dřevěný přístřešek, skleník, venkovní úpravy a pozemky. Objekt rodinného domu je připojen na elektrorozvod, obecní vodovod a plynovodní přípojku, kanalizace do septiku. Pozemky jsou oploceny s porosty. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č. 127/1 o výměře 244 m². Dále k objektu náleží p.č. 126 – zahrada o výměře 64 m², p.č. 128/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m² a

p.č. 128/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 28 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p. 26

Rodinný dům v k.ú. Dubí - Pozorka a obci Dubí, okres Teplice obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, je částečně podsklepený a má 2 nadzemní podlaží a podkroví. Dispozice objektu: 1.PP.: sklepy. 1.NP.: byt 2+1 s příslušenstvím. 2.NP.: byt 2+1 s příslušenstvím. Podkroví: byt 2+1 s příslušenstvím. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina šindelové desky, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, stropy klenbové, s rovným podhledem a šikmé zateplené sádkartonové podhledy, schodiště kamenné, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna dřevěná zdvojená, plastová a střešní, dveře dřevěné a plastové, vnitřní obklady keramické, podlahy betonové, keramická dlažba, PVC, koberce, el. instalace 220,380 V, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV bojler, vytápění ÚT s kotlem na plyn, běžné zařizovací předměty, kuchyňské linky, sporáky, digestoře. Stav objektu je průměrný.

Nemovitosti byly na žádost objednatele oceněny bez místního šetření, pouze na základě informací a dodané fotodokumentace od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p. 26 v ulici K. Čapka s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Dubí - Pozorka a obci Dubí, okres Teplice

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, ulice K Emance, Dubí - část obce Mstišov, **cena 2 499 000,- Kč**



K prodeji rodinný, samostatně stojící dům v Dubí - Mstišově, ulice K Emance. Dům stojí na pozemku o celkové rozloze 1680 m², rozloha zahrady jako takové činí 1244 m². Na pozemku samostatně stojící garáž pro dva automobily. Zahrada je velmi rozlehlá a zajišťuje dostatek klidu a pohody pro rodinné relaxování. Dům jako takový po částečné rekonstrukci s plastovými okny, novými rozvody vody a elektro, napojen na obecní kanalizaci. V přízemí a patře bytová jednotka 2+1, dům lze tedy využít jako celek nebo jako dvougenerační. Plyn na hranici pozemku.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, ulice Vrchoslavská, Novosedlice - část obce Novosedlice,
cena 2 600 000,- Kč



Nabízíme vám ke koupi rodinný dům, se zastavěnou plochou 145 m² a zahradou 676 m², v Novosedlicích, ulice Vrchoslavská. Dům je patrový, v přízemí se nachází sklep, technická místnost, garáž a místnost, kterou lze využít jako kancelář. V 1. patře je kuchyň, obývací pokoj, 3 ložnice, koupelna s WC. V 2. patře je obývací pokoj s kuchyňskou linkou, 2 ložnice, komora, WC s vanou, a další místnost, kterou lze využít podle svých představ. Celkový stav objektu je velmi dobrý. Do nemovitosti je přiveden obecní vodovod, elektřina, veřejná kanalizace, plyn. Ohřev vody zajištěn plynovým kotlem, topení je na tuhá paliva. Na zahradě je místo na posezení a grilování. Dobrá a klidná lokalita.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, ulice Pražská, Žalany - část obce Žalany, **cena 2 685 000,- Kč**



Nabízíme vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení dvougenerační rodinný dům 6+2 (v každém patře jedna bytová jednotka), které se nachází v ulici Pražská 6, 417 63 Žalany – část obce Žalany, okres Teplice, Ústecký kraj, to vše vedeno na LV 375, kat. území Žalany, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice. Rodinný dům není využíván - je ihned volný. Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Dveře domu jsou plastové prosklené a dřevěné prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k

nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, plynovodu do kapličky před domem. Na pozemku parc. č. St. 9/2 stojí stavba rodinného domu č.p. 6. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 183 m². Pozemky parc. č. St. 9/2, parc. č. St. 9/5, parc. č. 43, parc. č. 44/2, parc. č. 1142 a parc. č. 1226 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha, zahrada a zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, 3 garáže, skleník, kolna a pergola. Konstrukce garáží je zděná. Střecha garáží je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Vrata garáží jsou dřevěná dvoukřídlá. Konstrukce kolny je zděná. Střecha je plochá. Dveře kolny jsou dřevěné prosklené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1065/18 ve vlastnickém právu obce Žalany. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, 3 garáže, skleník a pergola.

Zdroj: Sreality.cz

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 600 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.5121/74/2019 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.84/2019.

V Hradci Králové dne 28. dubna 2019.

.....

razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2019 10:00:00

Obec: 567507 Dubí

List vlastnictví: 434

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Russ František, K. Čapka 26/10, Pozorka, 41703 Dubí	710116/2827	

B. *Nemoviristi*

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
126	64	zahrada		zemědělský půdní fond
127/1	244	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pozorka, č.p. 26, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 127/1				
128/1	34	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
128/2	28	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: rozestav.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 128/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.500.000 Kč a příslušenství

-budoucí pohledávky ze smluvních pokut do výše 2.500.000 Kč, vzniklé do 30.11.2047

-budoucí pohledávky z titulu kompenzačního poplatku do výše 1.488.337 Kč, vzniklé do 30.11.2047

-budoucí pohledávky z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení do výše 2.500.000 Kč, vzniklé do 30.11.2047

-budoucí pohledávky v případě odstoupení od smlouvy do výše 2.500.000 Kč, vzniklé do 30.11.2047

-budoucí pohledávky na bezdůvodné obohacení při odstoupení od smlouvy v případě kdyby se smlouva rušila od počátku do výše 2.500.000 Kč, vzniklé do 30.11.2047

-budoucí pohledávky k zajištění pohledávek z titulu náhrady škody a smluvních pokut do výše 2.500.000 Kč, vzniklé do 30.11.2047

Oprávnění pro

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Povinnost k

Parcela: 126, Parcela: 127/1, Parcela: 128/1, Parcela: 128/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2017. Zápis proveden dne 20.11.2017; uloženo na prac. Teplice

V-6320/2017-509

Pořadí k 26.10.2017 09:43

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2017. Zápis proveden dne 20.11.2017; uloženo na

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2019 10:00:00

Typ vztahu

prac. Teplice

V-6320/2017-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2017. Zápis proveden dne 20.11.2017; uloženo na prac. Teplice

V-6320/2017-509

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 33.043 Kč (včetně příslušenství)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Teplice,
Přítkovská 1576/44, Trnovany, 41502 Teplice

Povinnost k

Parcela: 126, Parcela: 127/1, Parcela: 128/1, Parcela: 128/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45010-220/8030/11.10.2018-02267/MP/63/18-1 ze dne 11.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2018. Zápis proveden dne 02.11.2018.

V-5856/2018-509

Pořadí k 11.10.2018 15:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 07.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2002.

V-1389/2002-509

Pro: Russ František, K. Čapka 26/10, Pozorka, 41703 Dubí

RČ/IČO: 710116/2827

- o Stavební povolení Výst.-676.1/1996 -330/Tv ze dne 04.10.1996. Právní moc ke dni 29.10.1996.

Z-4136/2002-509

Pro: Russ František, K. Čapka 26/10, Pozorka, 41703 Dubí

RČ/IČO: 710116/2827

F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
126	25411	64

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.
strana 2

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567507 Dubí
Kat.území: 633461 Dubí-Pozorka List vlastnictví: 434
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.
strana 3

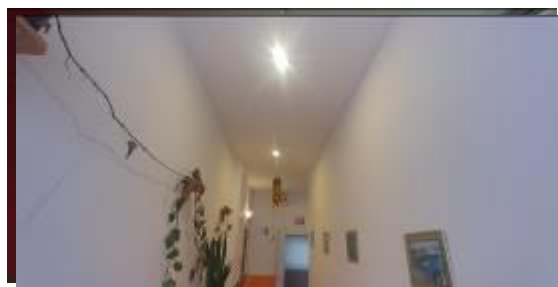
Kopie katastrální mapy+ortofoto pro k.ú. Dubí-Pozorka, okres Teplice

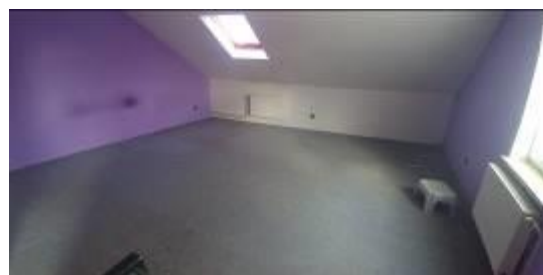


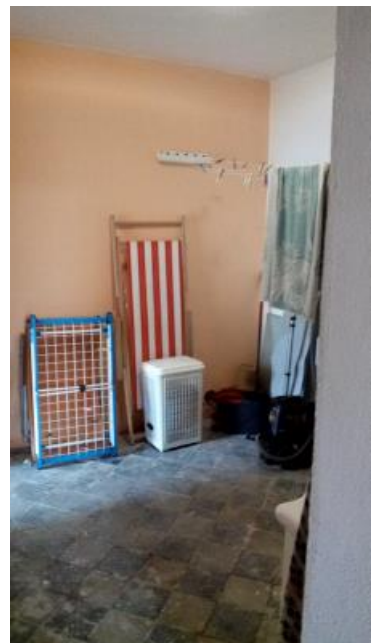


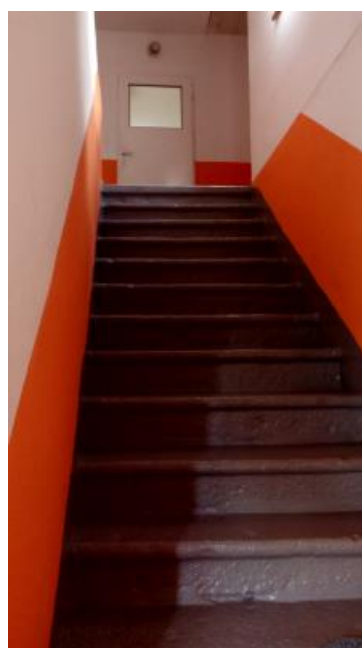
Fotodokumentace nemovitosti:



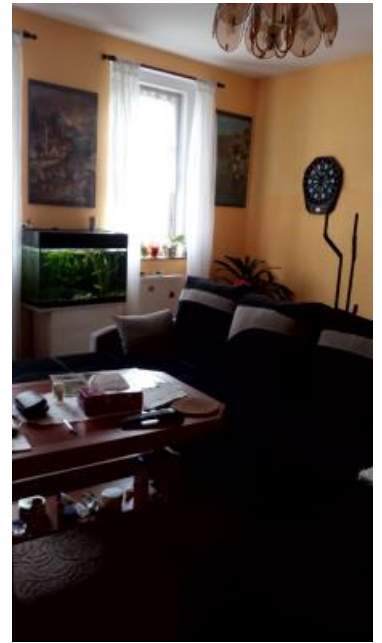
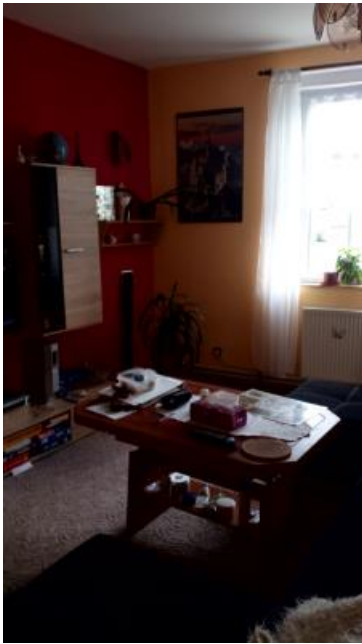
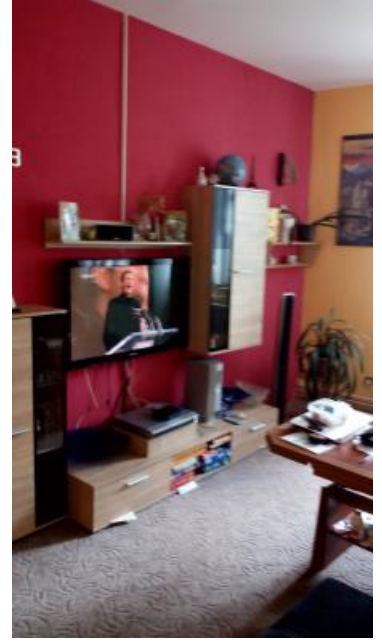














Mapy



